

EURASIA GROUPE

Société Anonyme au capital de 605 712,125 euros

Siège social : 28-34, rue Thomas Edison

92230 GENNEVILLIERS

391 683 240 RCS NANTERRE



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2014

Table des matières

A. Rapport d'activité semestriel	3
I. Présentation de la société.....	4
II. Analyse de l'activité	4
III. Faits marquants intervenus au cours de la période de janvier à juin 2014.....	5
IV. Endettement et trésorerie du groupe.....	7
V. Evénements importants survenus depuis le 30 juin 2014	8
VI. Perspectives.....	8
VII. Arrêté des comptes	8
B. Les comptes consolidés	9

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La société EURASIA GROUPE est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le compartiment ALTERNEXT de NYSE EURONEXT PARIS.

EURASIA GROUPE est une société immobilière dont l'activité consiste principalement dans la gestion d'un parc immobilier détenu en propre ou par des tiers. Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Le Groupe EURASIA GROUPE contrôle notamment la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS-EFI, société dont les titres sont cotés sur le compartiment EURONEXT C de NYSE EURONEXT PARIS.

Les comptes consolidés au 30 juin 2014 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration lors de sa réunion du 23 décembre 2014.

EURASIA GROUPE est dirigée par WANG Hsueh Sheng en qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur général.

2. ANALYSE DE L'ACTIVITE

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à 26 287 K€ au 30 juin 2014 contre 12.796 K€ au 30 juin 2013.

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	30 juin 2014	31 décembre 2013	30 juin 2013
Total bilan	189 613	163 700	160.258
Total des capitaux propres	78 774	69 223	65 350
Total passif non courant	76 710	71 486	72 321
Total passif courant	34 129	22 990	22 587
Produit d'exploitation	34 591	30 931	14.366
Résultat d'exploitation	18 239	11 097	5.055
Résultat net des sociétés intégrées	13 715	6 121	2 966
Résultat net part du groupe	11 657	5 380	2.530
Résultat par action	1,636	0,755	0,355

3. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 31 DECEMBRE 2013 AU 30 JUIN 2014.

3.1 Le site du Havre

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours du premier semestre 2014, trois lots complémentaires, représentant près de 33 547m², ont été vendus pour un montant total de 15 076k€.

3.2 La Société Civile de Construction Vente H.D.

Le groupe, via la SNC CENTRE EURASIA a participé, avec la société BT BIENS à la création, le 23 janvier 2013, de la Société Civile de Construction vente HD à hauteur de 50% de son capital.

Cette société a acquis trois immeubles d'habitation qui sont actuellement en cour de construction et réhabilitation pour réaliser 29 logements à Bagnolet (93) quartier de la Noue.

Les travaux de construction ont commencé et environ 30% de ces travaux sont achevés

3.3 La SNC « le Jardin du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

Depuis le 1er Janvier 2014, la société a réalisé quatre opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 711k€.

3.4 Le site d'Ozoir-la-Ferrière

Le groupe, via la SCI BONY, a acquis le 26 mars 2013, un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel sont édifiés un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000 €. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement loué.

Le site d'Ozoir-la-Ferrière a généré un chiffre d'affaires sur les 6 premiers mois de l'année 2014 de 84 K€ HT.

3.5 L'opération TOURMALINE

Le groupe via la SNC BONY acquis le 14 juin 2013 des entrepôts, d'une surface de 27.284 m², situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts ont été mis en location et génèrent un loyer de 700.000 € HT annuel.

3.6 Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »

Au 31 décembre 2013, EFI avait versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'était pas finalisée à la clôture de l'exercice 2013.

Au cours du premier semestre, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE.

La société porte un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Villejuif. L'immeuble dispose d'une superficie utile de 6622,5m². Les loyers perçus se sont élevés à au cours du premier semestre 2014 à près de 300.000 € HT

3.7. ZEN REAL ESTATE

Le groupe via EFI est devenu propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SARL ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3 000 €. Cette société ne portait aucun actif au 31/12/2013 et avait été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

Au cours du premier semestre, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Épargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7 500k€.

Au 30 juin 2014, cet immeuble d'une surface de 5 926m² est partiellement loué et a généré un loyer de : 429.380 € HT sur le premier semestre 2014.

3.8. STUDIO VICTORIA

Le groupe, via EFI, a versé un montant global de 1 558k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m².

3.9 ICP FRANCE

Constitution de la société ICP France au mois d'Avril 2014 avec objectif de racheter à la barre du tribunal, la société Interface Cosmétiques & Parfums, en liquidation judiciaire.

Cette société, dont l'usine est située à Gisors, emploie 19 personnes. Elle poursuit son activité de conditionnement de produits cosmétiques.

4. ENDETEMENT ET TRESORERIE DU GROUPE

4.1 Endettement

L'évolution d'endettement du groupe au cours du 1^{er} semestre 2014 a été le suivant :

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.;

L'analyse de l'endettement peut être résumée dans les tableaux ci-après :

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

En milliers d'€	Solde 30/06/2014	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Emprunts bancaires	28 281	27 405	16 358	11 047	876
Contrats location financement	5 822	4 521	- 1 017	5 538	1 301
Concours bancaires	156	0	0	0	156
Dépôt de garantie	5 212	4 665	4 665	0	547
Autres dettes financières	10 916	8 781	8 758	23	2 135
Total des dettes financières	50 387	45 372	28 765	16 607	5 016

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an.

Autres passifs

en milliers €	Solde 30/06/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	398	0	0	0	398
Dettes sociales	195	0	0	0	195
Dettes fiscales	11 411	0	0	0	11 411
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 673	1 464	1 064	399	209
Dettes sur opérations VEFA	1 975	0	0	0	1 975
Autres dettes	3 929	0	0	0	3 929
Produits constatés d'avance	5 196	0	0	0	5 196
Total des autres passifs	24 777	1 464	1 064	399	23 314

La partie courante des autres passifs a une échéance à moins d'un an.

4.2 Trésorerie au 30 juin 2014

La variation de la trésorerie (en milliers d'€) s'analyse ainsi :

- flux liés aux investissements : - 10 730 €
- flux liés aux opérations de financement : 3 808 €
- flux provenant de l'exploitation : 17 174 €

La variation nette de la trésorerie au 30 juin 2014 s'établit à 10 252 K€ contre au 30 juin 2013, 728 K€.

5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement important n'est survenu depuis le 30 juin 2014.

6. PERSPECTIVES

La société EURASIA GROUPE envisage de réaliser de nouveaux investissements qui devront répondre à un double objectif :

- Satisfaire les besoins des clients locataires qui recherchent de nouveaux espaces ;
- Diversifier des activités du Groupe.

Dès lors, le développement régulier de notre parc immobilier devrait permettre à EURASIA GROUPE de maintenir la progression de ses résultats tout au long de l'exercice 2014.

7. ARRETE DES COMPTES

Les administrateurs d'EURASIA GROUPE se sont réunis le 23 décembre 2014 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

CONTACT

Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général, Tél : +33 (0) 1 48 39 21 61



EURASIA GROUPE
Comptes consolidés semestriels
au 30 juin 2014
(IFRS)

AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

Afin de donner une meilleure image de la valeur de marché du patrimoine immobilier du groupe, les comptes consolidés du groupe EURASIA GROUPE sont présentés en appliquant le référentiel IFRS.

Comptes consolidés au 30 Juin 2014

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF	Notes	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
En milliers euros		Valeurs Nettes	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	42 625	36 613	35 457
Ecart d'acquisition	7.1	990	990	990
Immobilisations corporelles	7.2	97 737	94 714	86 541
Immobilisations financières		2 378	2 517	3 229
Titres mis en équivalence		3 765	98	135
Impôts différés Actif		1 611	2 106	2 167
Total Actif non courants		149 107	137 038	128 519
Stocks et en-cours	7.3	7 577	10 333	15 450
Clients et comptes rattachés	7.4	9 986	7 325	9 850
Autres créances	7.4	12 007	8 114	4 640
Trésorerie et équivalents		10 936	891	1 800
Total Actifs courants		40 507	26 662	31 739
Total Actif		189 613	163 700	160 258

PASSIF	Notes	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
En milliers euros				
Capital	7.5	606	606	606
Primes liées au capital	7.5	12 578	12 578	12 578
Reserves consolidées part Groupe	7.5	48 810	48 245	48 419
Réserves de conversion Groupe		0	0	0
Résultat de l'exercice		11 657	5 380	2 530
Total Capitaux Propres - part du Groupe		73 652	66 809	64 133
Intérêts Hors Groupe		5 123	2 414	1 217
Total capitaux propres		78 774	69 223	65 350
Passifs non courants				
Dettes financières non courantes	7.6	45 372	40 390	43 663
Impôts différés Passif		29 875	29 633	28 657
Autres passifs non courants	7.7	1 464	1 464	0
Total Passifs non courants		76 710	71 486	72 321
Passifs courants				
Autres provisions	7.7	397	607	595
Dettes financières courantes	7.6	5 016	3 496	3 230
Fournisseurs		5 800	3 253	4 561
Autres passifs courants	7.7	22 916	15 634	14 201
Total Passifs courants		34 129	22 990	22 587
Total Passif		189 613	163 700	160 258

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	30/06/2014 (1)	31/12/13	30/06/2013 (2)	Variation (1)-(2)
Chiffre d'affaires	7.8	26 287	24 480	12 796	13 491
Production stockée		0	0	0	0
Production immobilisée		0	0	0	0
Transfert de charges		0	0	0	0
Autres produits d'exploitation		68	1 400	0	68
Variation juste valeur immeubles et droits au bail	7.9	8 236	5 051	1 570	6 666
Total Produits d'exploitation		34 591	30 931	14 366	20 225
Achats consommés		-7 743	-1 179	-904	-6 839
Autres charges d'exploitation		-7 234	-14 564	-6 962	-271
Impôts et taxes		-646	-2 366	-963	317
Charges de personnel		-278	-304	-173	-105
Variations nettes des amortissements et provisions		-361	-1 205	-308	-53
Autres charges		-89	-215	-1	-88
Total Charges d'exploitation		-16 351	-19 834	-9 311	-7 040
Résultat d'exploitation		18 239	11 097	5 055	13 185
Résultat financier	7.10	-690	-1 372	-633	-57
Résultat courant des sociétés intégrées		17 550	9 726	4 422	13 128
Résultat Exceptionnel		-151	-386	23	-174
Impôts sur les bénéfices	7.11	-3 684	-3 219	-1 479	-2 205
Résultat net des sociétés Intégrées		13 715	6 121	2 966	10 749
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		531	-37	0	531
Résultat net de l'ensemble consolidé		14 246	6 084	2 966	11 280
Part revenant aux intérêts minoritaires		2 589	704	436	2 153
Résultat net de l'ensemble part du groupe		11 657	5 380	2 530	9 127
Résultat par actions (en Euros)		1.636	0.755	0.355	1.281
Résultat dilué par action (en Euros)		1.636	0.755	0.355	1.281

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014
Résultat de la période		14 246	6 084	2 966
Produits et charges non comptabilisés en résultat :				
- Ecart de conversion sur entités étrangères				
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension				
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente				
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence				
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat				
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0	0
Résultat global de la période		14 246	6 084	6 084

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2012	606	12 578	-758	41 319	8 729	639	63 113
Résultat global consolidé					5 380	704	6 084
Affectation du résultat				8 729	-8 729		0
Augmentation de capital							0
Divers			-25	-1 021		1 071	25
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2013	606	12 578	-783	49 027	5 380	2 414	69 223
Résultat global consolidé					11 657	2 589	14 246
Affectation du résultat				5 380	-5 380		0
Divers (variation périmètre)				-4 814		120	-4 694
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2013	606	12 578	-783	49 593	11 657	5 123	78 774

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2014
Résultat net consolidé	14 246	6 084	2 966
Elimination écart d'acquisition	0	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	-171	1 242	308
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-531		
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-8 236	-5 051	-1 570
Impôts différés	3 524	2 758	1 106
Capacité d'autofinancement	8 832	5 032	2 810
Var. stocks	2 755	-2 455	-7 572
Var. créances clients et autres débiteurs	-5 155	-882	661
Var. dettes fournisseurs et autres créditeurs	10 742	5 196	3 034
Variation nette des actifs et passifs courants	8 342	1 859	-3 877
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	17 174	6 891	-1 067
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-10 801	-9 350	-3 640
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	144	0	0
Var. autres passifs courants / non courants	0	109	352
Incidences variations de périmètre	-73	-449	-448
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-10 730	-9 689	-3 736
Emprunts obtenus	5 950	6 500	6 500
Remboursements d'emprunts et variation des autres dettes financières	-2 142	-3 739	-945
Apports en capital	0	0	0
Opérations sur actions propres	0	0	-24
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	3 808	2 761	5 531
Variation nette de trésorerie	10 252	-37	728
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	527	564	564
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	10 780	527	1 292

Détail de la trésorerie	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Trésorerie Actif	10 936	891	1 292
Trésorerie Passif	156	363	0
Total	10 780	527	1 292

Notes annexes aux Etats financiers au 30 JUIN 2014

Note 1. Informations générales

La société EURASIA GROUPE est une société anonyme de droit français à Conseil d'Administration.

La société est immatriculée au Registre du Commerce de Paris et est cotée sur le marché ALTERNEXT.

EURASIA GROUPE est une société foncière dont l'activité consiste en la détention et l'acquisition d'actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement,...). Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA.

Les comptes consolidés au 30 juin 2014 couvrent une période de 6 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales à cette même date.

Les comptes consolidés au 30 Juin 2014 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. Société consolidante – variation de périmètre – opérations réalisées

EURASIA GROUPE est la société mère de EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (anciennement MB RETAIL EUROPE), société cotée sur le marché NYSE Euronext Paris (compartiment C).

Le Groupe EURASIA GROUPE a constitué le Groupe EFI à partir d'octobre 2011 par acquisition de complexes immobiliers :

- Constitution de la SNC CENTRE EURASIA en octobre 2011 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé au Havre comportant plusieurs bâtiments représentant une surface au sol d'environ 79.000 m², le tout sur un terrain d'une superficie totale de 140.000 m².
- Constitution de la SCI Bony le 18 janvier 2012 pour l'acquisition d'un immeuble d'une surface totale de 8.040 m², principalement constitué de bureaux sur six étages et de parkings, situé à Aubervilliers, pour un montant de 9,2 M€.
- Le 20 novembre 2012, la SCI BONY a acquis 33 1/3 % des parts sociales de la SCI DU QUAI LUCIEN LE FRANC à La Courneuve (93) pour un prix de 135 K€. Cette SCI est propriétaire d'un terrain situé sur la commune d'Aubervilliers.
- La société EFI a acquis 50 % des titres de la SCI DUBLIN pour un prix de 60 K€, propriétaire d'un immeuble principalement composé d'entrepôts situés dans le Nord de France, près de Douai.

EURASIA GROUPE a procédé, le 6 janvier 2012, à l'acquisition de 99,83% de la société cotée SA MB RETAIL EUROPE, puis à la cession le 7 janvier 2012 de 29,83% du capital de cette société à Morgan LI INVESTMENT GROUP LIMITED, ramenant ainsi sa participation à 70%. A la date de son acquisition par EURASIA GROUPE, la société SA MB RETAIL EUROPE n'avait plus d'activité.

Par la suite, les titres des sociétés SNC CENTRE EURASIA et SCI BONY ont été cédés par EURASIA GROUPE à la société EFI afin de rassembler les nouvelles activités immobilières décrites ci-dessus.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, sont survenus les faits marquants suivants :

1. Le site du Havre

La SNC CENTRE EURASIA a continué ses opérations de commercialisation en l'état futur d'achèvement (VEFA) des entrepôts du Havre (boulevard Jules Dunant).

Au cours du premier semestre 2014, trois lots complémentaires, représentant près de

EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2014

33 547m², ont été vendus pour un montant total de 15 076k€.

2. La SNC « les Jardins du Bailly »

La Société a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

Depuis le 1^{er} Janvier 2014, la société a réalisé quatre opérations de ventes (VEFA) pour un montant global de 711k€.

3. Société du « 100 avenue de Stalingrad (Villejuif) »

Au 31 décembre 2013, EFI avait versé un acompte de 100 K€ à titre d'indemnité d'immobilisation dans le cadre du rachat de 100 % du capital de la SOCIETE DU 100 AVENUE DE STALINGRAD qui est propriétaire d'un ensemble immobilier à cette adresse. Un protocole a été signé en septembre 2013. L'opération de cession n'est pas finalisée à la clôture de l'exercice.

Au cours du premier semestre, cette opération a été réalisée et portée par EURASIA GROUPE, société mère d'EFI.

La société porte un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Villejuif. L'immeuble dispose d'une superficie utile de 6622,5m².

4. ZEN REAL ESTATE

EFI est devenue propriétaire le 26 décembre 2013 des 300 parts sociales représentant 100 % du capital de la SAR ZEN REAL ESTATE pour un prix de 3 000 €. Cette société ne portait aucun actif au 31/12/2013 et avait été exclu du périmètre de consolidation en raison de son poids non significatif.

Au cours du premier semestre, ZEN REAL ESTATE a levé un financement bancaire de 5 950k€ auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France et a procédé à l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux situé à Rueil-Malmaison pour un montant de 7 500k€.

Au 30 juin 2014, cet immeuble d'une surface de 5 926m² est partiellement loué.

5. STUDIO VICTORIA

EFI a versé un montant global de 1 558k€ à titre d'avance dans le cadre de l'acquisition de bâtiments situés au 78 Rue Heurtault à Aubervilliers.

Le cédant dispose d'un permis de construire autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction de trois bâtiments d'habitation (R+4). La SHON totale du projet s'élève à près de 3 995m².

6. ICP FRANCE

Constitution de la société ICP France au mois d'Avril 2014 avec objectif de racheter à la barre du tribunal, la société Interface Cosmétiques & Parfums, en liquidation judiciaire. Cette société, dont l'usine est située à Gisors, emploie 19 personnes.

2.2. Financement des opérations

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Épargne pour un montant de 5.950.000 € souscrit par la société ZEN REAL ESTATE afin de financer l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux à Rueil-Malmaison.

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 30 Juin 2014

Néant.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. Déclaration de conformité

En application du Règlement européen du 01 Janvier 2011 sur l'application des normes comptables internationales, le Groupe a établi les comptes consolidés semestriels au 30 Juin 2014 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm

Ces principes comptables sont identiques à ceux qui ont été retenus pour la préparation des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2013, à l'exception des normes et interprétations d'application obligatoire au 1er janvier 2014 :

- IFRS 10 – Etats financiers et IAS 27 révisée – États financiers individuels :
IFRS 10 remplace l'ancienne norme IAS 27 États financiers consolidés et individuels et l'ancienne interprétation SIC 12 –Consolidation - entités ad hoc. Ce texte introduit une nouvelle définition du contrôle reposant sur le pouvoir, l'exposition (et les droits) à des rendements variables et la capacité d'exercer ce pouvoir afin d'influer sur les rendements ;

- IFRS 11 – Partenariats et IAS 28 révisée – Participations dans les entreprises associées et coentreprises :

IFRS 11 et IAS 28 révisée remplacent les normes IAS 31 – Participations dans des coentreprises et IAS 28 – Participations dans des entreprises associées, ainsi que l'interprétation SIC 13 – Entités contrôlées en commun – apports non monétaires par des coentrepreneurs. La définition du contrôle conjoint repose sur l'existence d'un accord contractuel et le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Ces textes prévoient essentiellement deux traitements comptables distincts, puisqu'IFRS 11 supprime la méthode de l'intégration proportionnelle applicable aux entités contrôlées conjointement :

- les partenariats qualifiés d'opérations conjointes car ils donnent des droits sur des actifs et des obligations au titre des passifs, sont comptabilisés à hauteur des quotes-parts d'actifs, de passifs, de produits et de charges contrôlées par le Groupe conformément à l'accord contractuel. Une opération conjointe peut être réalisée à travers un simple contrat ou à travers une entité juridique contrôlée conjointement ;
- les partenariats qualifiés de coentreprises, parce qu'ils donnent uniquement un droit sur l'actif net sont désormais consolidés selon la méthode de la mise en équivalence ;

- IFRS 12 – Information à fournir sur les participations dans les autres entités :

Ce texte regroupe l'ensemble des informations à fournir lorsqu'une entité détient des participations dans des filiales, des partenariats, des entreprises associées ou des entités structurées non consolidées, quel que soit le niveau de contrôle ou d'influence exercé sur l'entité ;

- Amendements IFRS 10, 11 et 12 – dispositions transitoires :

Ces amendements apportent des clarifications aux dispositions transitoires de la Norme IFRS 10 et fournissent des allègements sur les informations comparatives à présenter en limitant les retraitements à la période précédente. En outre, concernant les informations à fournir pour les entités structurées non consolidées, les amendements suppriment l'obligation de présenter une information comparative pour les périodes précédentes à celle où la norme IFRS 12 est appliquée pour la première fois ;

- Amendement IAS 32 – Compensation des actifs et passifs financiers : Cet amendement clarifie les règles de compensation ;

- Amendement à IAS 36 – Informations à fournir sur la valeur non recouvrable des actifs non financiers :

Cet amendement concerne l'information à fournir sur le montant recouvrable des actifs dépréciés lorsque ce montant est basé sur la juste valeur diminuée des coûts de sortie ;

- Amendement IAS 39 – Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture :

Cet amendement traite de la possibilité de poursuivre la comptabilité de couverture dans la situation où un dérivé, qui a été désigné comme instrument de couverture fait l'objet d'une novation d'une contrepartie vers une contrepartie centrale suite à de nouvelles lois ou nouveaux règlements, si certaines conditions sont remplies (dans ce contexte, la novation d'un dérivé est la substitution à la contrepartie initiale du contrat d'une nouvelle contrepartie).

L'application de la norme IFRS 11 a eu pour conséquence principale de consolider la société GPIL et ses filiales par mise en équivalence au lieu de l'intégration proportionnelle pratiquée antérieurement. Les principaux impacts de ce changement de méthode sur les comptes publiés au 31 décembre 2013 et au 30 juin 2013 sont présentés dans la note 6.3.

L'application de autres nouvelles normes et amendements ont n'a pas eu d'impact significatif sur les capitaux propres du Groupe. En particulier, l'application de la norme IFRS 13 n'a impacté ni les comptes ni les méthodes d'évaluation des actifs immobiliers mises en œuvre par les experts évaluateurs.

Le groupe n'a pas adopté IFRIC 21 au 30 juin 2014.

En application de la norme IAS 34 "Information financière intermédiaire", les comptes condensés présentés ci-après peuvent ne pas inclure toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en parallèle avec les états financiers consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Note 5. Bases de préparation, d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

5.1. BASE D'ÉVALUATION

Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers et des titres destinés à la vente qui sont évalués à leur juste valeur.

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Direction du Groupe doit procéder à des estimations et formuler des hypothèses qui affectent, d'une part, les montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et, d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice. L'ensemble de ces estimations et de ces hypothèses se situent dans un contexte de continuité de l'exploitation.

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables, qui constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable des éléments d'actif et de passif. Des changements de faits et circonstances économiques et financières peuvent amener le Groupe à revoir ses estimations.

Les estimations susceptibles d'avoir une incidence significative sont les suivantes :

- Valeur de marché des immeubles de placement :

A chaque date de clôture annuelle, le Groupe fait appel à un expert immobilier indépendant pour l'évaluation de ses immeubles de placement. Ces évaluations sont établies notamment sur la base d'hypothèses de marché qui pourraient différer dans le futur et modifier sensiblement les estimations actuelles figurant dans les états financiers.

- Valorisation des stocks d'immeubles:

Les stocks sont évalués au plus faible du coût d'entrée des stocks et de la valeur nette de réalisation conformément à l'IAS 2. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts estimés pour l'achèvement ainsi que des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

- Dépréciation des créances clients :

Une dépréciation des créances clients est comptabilisée si la valeur actualisée des encaissements futurs est inférieure à la valeur nominale. Le montant de la dépréciation prend en compte la capacité du débiteur à honorer sa dette et l'ancienneté de la créance.

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés.

Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 30 Juin. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

Toutes les transactions significatives réalisées entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes sont éliminés.

Les comptes consolidés regroupent l'ensemble des entreprises sous contrôle majoritaire, contrôle conjoint ou influence notable.

Les filiales sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif ou majoritaire sont consolidées par intégration globale. Les filiales non significatives par rapport à l'ensemble consolidé ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation.

La liste des sociétés consolidées figure dans la note 6.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des situations comptables semestrielles au 30 Juin 2014.

5.4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS (IFRS3 ET IAS27)

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. Les acquisitions de SNC CENTRE EURASIA et des SCI BONY et DUBLIN ont été traitées comme des achats d'actifs.

Si celle-ci est considérée comme un regroupement d'entreprises, les actifs et les passifs identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition et la différence entre la quote-part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et des passifs identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition, constitue un écart d'acquisition.

La différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis est enregistrée comme goodwill (écart d'acquisition à l'actif du bilan).

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet de tests de perte de valeur.

Les autres actifs immobilisés et les titres mis en équivalence sont également soumis à un test de perte de valeur chaque fois que les événements, ou changements de circonstances indiquent que ces valeurs comptables pourraient ne pas être recouvrables.

Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de l'actif à sa valeur recouvrable, qui est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est obtenue en additionnant les valeurs actualisées des flux de trésorerie attendus de l'utilisation de l'actif (ou groupe d'actifs) et de sa sortie in fine. Dans ce cadre, les immobilisations sont regroupées par Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Une UGT est un ensemble homogène d'actifs (ou groupe d'actifs) dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres groupes d'actifs.

La juste valeur diminuée des coûts de cession correspond au montant qui pourrait être obtenu de la vente de l'actif (ou groupe d'actifs), dans des conditions de concurrence normale, diminué des coûts directement liés à la cession.

Lorsque les tests effectués mettent en évidence une perte de valeur, celle-ci est comptabilisée afin que la valeur nette comptable de ces actifs n'excède pas leur valeur

recouvrable.

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EURASIA GROUPE a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La détermination des valeurs de marché des immeubles de placement est obtenue à partir d'expertises immobilières.

La juste valeur d'un immeuble de placement est le prix auquel cet actif pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale et reflète l'état réel du marché et circonstances prévalant à la date de clôture de l'exercice et non ceux à une date passée ou future. Elle ne tient pas compte des dépenses d'investissement futures qui amélioreront le bien immobilier ainsi que des avantages futurs liés à ces dépenses futures.

Par ailleurs, la juste valeur est déterminée sans aucune déduction des coûts de transaction encourus lors de la vente ou de toute sortie.

Au 30 juin, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

Les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultat sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » et sont calculées de la façon suivante :

Variation de juste valeur =

Valeur de marché à la clôture de l'exercice

- Valeur de marché à la clôture de l'exercice précédent

- Montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice.

La variation de juste valeur est ajustée de la prise en compte des conditions locatives spécifiques dans d'autres parties du bilan afin d'éviter une double comptabilisation.

- Méthodologie d'expertise :

EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2014

L'ensemble des immeubles composant le patrimoine du groupe EURASIA GROUPE fait l'objet d'une expertise au moment de l'acquisition des biens.

Il a fait l'objet d'une expertise au 30 Juin 2014 par SOLVIMO EXPERTISE.

Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, du rapport COB (AMF) de février 2000, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ».

EURASIA GROUPE choisit son expert dans le respect de ces principes :

- la désignation doit intervenir à l'issue d'un processus de sélection prenant notamment en compte l'indépendance, la qualification, la compétence en matière d'évaluation immobilière des classes d'actifs concernés ainsi que la localisation géographique des actifs soumis à évaluation ;
- lorsqu'il est fait appel à une société d'expertise, la Société doit s'assurer, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question ;
- l'expert ne peut réaliser plus de deux mandats de quatre ans pour le client en question sauf s'il s'agit d'une société sous réserve du respect de l'obligation de rotation des équipes.»

- la méthode de comparaison directe :

La valeur vénale est déterminée par référence aux prix de vente constatés sur le marché pour des ensembles immobiliers équivalents,

- la méthode du rendement :

Cette dernière correspond au ratio revenu annuel net / taux de capitalisation. Le revenu annuel net est constitué des loyers potentiels diminués des charges opérationnelles directes non refacturables et ajustés de la vacance éventuelle. Les taux de capitalisation résultent des données internes des experts issues de l'observation du marché et prennent également en compte le potentiel de revalorisation de loyers. La capitalisation des revenus est effectuée sur la base de la valeur locative de marché. Il est tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations des données non publiques comme les états locatifs, les justes valeurs des immeubles de placement ont été classées en niveau 3 selon les critères retenus par IFRS13.

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

Un immeuble d'exploitation est un bien immobilier détenu par son propriétaire pour être utilisé dans la production ou la fourniture de services ou à des fins administratives.

Les immobilisations corporelles sont enregistrées pour leur prix de revient, augmentés le cas échéant des frais d'acquisition pour leur montant brut d'impôt, diminuées du cumul des amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité de chaque composant constitutif des actifs, à savoir :

- | | |
|---|----------------|
| • Immobilisations incorporelles | de 1 à 5 ans |
| • Constructions | de 10 à 15 ans |
| • Installations techniques | de 5ans |
| • Installations générales, agencements, aménagements divers | 5 ans |
| • Mobilier et matériel de bureau | de 4 à 5 ans |

5.8. BIENS FINANCÉS PAR CONTRATS DE LOCATION (IAS 17)

Il s'agit des biens financés par un contrat de location-financement pour lesquels le groupe supporte la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété des biens.

La qualification d'un contrat s'apprécie en application de la norme IAS 17.

La valeur des biens ainsi financés figure à l'actif du bilan consolidé. Les dettes correspondantes sont inscrites en dettes financières au passif du bilan consolidé.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre les charges financières et l'amortissement du solde de la dette.

La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir le taux d'intérêt effectif.

L'activation de contrats de location- financement conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

Les contrats de location qui ne confèrent pas au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété sont classés en location simple. Les paiements effectués au titre des contrats sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes de façon linéaire sur la durée des contrats.

Les plus-values générées par les cessions réalisées dans le cadre d'opération de cessions bail sont constatées intégralement en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

Les stocks de programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, le coût des VRD, les honoraires, les frais annexes (dont taxe foncière) ainsi que les frais financiers.

5.10. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

Les passifs financiers comprennent les emprunts, les autres financements et découverts bancaires. Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables.

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif.

5.11. CRÉANCES

Les créances clients entrent dans la catégorie des actifs financiers émis par l'entreprise selon IAS 39. Elles sont évaluées à la juste valeur lors de la comptabilisation initiale. Compte tenu des échéances de paiement généralement à moins de trois mois, la juste valeur des créances est assimilée à la valeur nominale.

Les créances sont ensuite comptabilisées au coût amorti et peuvent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable.

5.12. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents comprend les liquidités et les placements à court terme ayant une échéance de moins de 3 mois à compter de la date d'acquisition et dont les sous-jacents ne présentent pas de risques de fluctuations significatifs.

La valorisation des placements à court terme est effectuée à la valeur de marché à chaque clôture. Les gains et pertes latents sont comptabilisés en résultat s'ils sont significatifs.

Les découverts bancaires remboursables à vue, qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe, constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau de flux de trésorerie.

5.13. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie ne sont pas fixés avec précision. Le montant de la provision est la meilleure estimation possible de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation.

En matière de litiges salariaux, les provisions correspondent à la valeur estimée de la charge probable que les entreprises concernées auront à décaisser pour des litiges faisant l'objet de procédures judiciaires. En matière de litiges commerciaux, les provisions correspondent aux coûts estimés de ces litiges pour lesquels les sociétés concernées ne peuvent pas espérer la moindre contrepartie.

Les provisions pour risques entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité et la part à moins d'un des autres provisions pour risques sont classées en passif courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants.

5.14. IMPÔTS

L'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible et l'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable à concurrence des différences temporelles entre la base fiscale des actifs et passifs et leur base comptable dans les états financiers consolidés. Aucun impôt différé n'est comptabilisé s'il naît de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif lié à une transaction, autre qu'un regroupement d'entreprises, qui au moment de la transaction, n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

Les actifs d'impôts différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont évalués au taux d'impôt adopté ou quasi adopté à la date de chaque clôture et dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé pour chaque réglementation fiscale. Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les impôts différés actifs ne sont reconnus que dans la mesure où la réalisation d'un bénéfice imposable futur, qui permettra d'imputer les différences temporelles, est probable.

Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 18, le chiffre d'affaires du Groupe correspond au montant des revenus locatifs et des charges refacturées aux locataires des sociétés consolidées

Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location.

Les avantages accordés aux locataires tels que les franchises de loyers ou les loyers progressifs qui trouvent leur contrepartie dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

Le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sont appréhendés selon la méthode de l'avancement.

Le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base du prix de vente prévu dans l'acte notarié multiplié par le taux d'avancement du chantier.

Le taux d'avancement est déterminé sur la base du coût des travaux comptabilisés par rapport aux coûts prévisionnels de l'opération.

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels.

Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement. Les intérêts perçus figurent dans le flux d'investissement.

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Cette norme requiert une présentation de la note relative à l'information sectorielle qui est

basée sur le reporting interne régulièrement examiné par le principal décideur opérationnel du Groupe, afin d'évaluer la performance de chaque secteur opérationnel et de leur allouer des ressources.

Le suivi opérationnel est réalisé par activité en le décomposant en trois pôles :

- le pôle locatif,
- le pôle promotion immobilière,
- le siège.

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action avant dilution est obtenu en divisant le résultat net (part du Groupe) par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion du nombre moyen des actions ordinaires achetées et détenues à des fins d'autocontrôle.

Le résultat dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou par une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture.

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Forme juridique	Méthode consolidation	30/06/2014		Méthode consolidation	31/12/2013	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100.0%	100.0%	holding	100.0%	100.0%
RIWA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%	intégration globale	100.0%	100.0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70.0%	70.0%	intégration globale	70.0%	70.0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99.0%	69.3%	intégration globale	99.0%	69.3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50.0%	35.0%	intégration globale	50.0%	35.0%
HD	SCICV	intégration globale	50.0%	35.0%	intégration globale	50.0%	35.0%
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100.0%	70.0%	intégration globale	100.0%	70.0%
GPIL	SA	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Améthyste France	SA	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
Bwb Saphir	SAS	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
BnB Saphir	SCI	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	mise en équivalence	50.0%	50.0%	intégration proportionnelle	50.0%	50.0%
ZEN REAL ESTATE	SARL	intégration globale	100.0%	100.0%			
100 Avenue Stalingrad	SAS	intégration globale	100.0%	100.0%			
ICP France	SARL	intégration globale	100.0%	80.0%			
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33.0%	22.9%	mise en équivalence	33.0%	22.9%
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50.0%	50.0%	non consolidée	50.0%	50.0%

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées.

Compte-tenu de l'entrée en vigueur d'IFRS 11, GPIL SA et ses filiales Améthyste France, Bwb Saphir, BnB Saphir ainsi que la « SCI 135 Rue des cités » sont désormais consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

FEELING STAR, BIOTIF et EURASIA TVA ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 21 sociétés au 30 juin 2014.

Les entités « ZEN REAL ESTATE », « 100 Avenue Stalingrad » et « ICP France » sont entrées dans le périmètre de consolidation au 30 Juin 2014.

6.3. IMPACTS SUR LES ETATS FINANCIERS

Les tableaux ci-dessous récapitulent les incidences sur le compte de résultat consolidé, le bilan consolidé et le tableau consolidé des flux de trésorerie, résultant du changement de méthode lié à la première application de la norme IFRS 11.

6.3.1. Impacts sur les principaux agrégats du compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2013 publié	Première application IFRS 11	31/12/2013 retraité
Chiffre d'affaires hors taxes	24 480	-1 171	23 308
Variation de Juste Valeur des immeubles	5 051	-480	4 571
Résultat d'exploitation	11 097	-1 369	9 728
Résultat financier	-1 372	205	-1 166
Résultat courant	9 726	-1 164	8 562
Résultat net des sociétés intégrées	6 121	-760	5 361

<i>en milliers d'euros</i>	30/06/2013 publié	Première application IFRS 11	30/06/2013 retraité
Chiffre d'affaires hors taxes	12 796	-603	12 193
Variation de Juste Valeur des immeubles	1 570	-214	1 356
Résultat d'exploitation	5 055	-415	4 640
Résultat financier	-633	-123	-756
Résultat courant	4 422	-292	4 130
Résultat net des sociétés intégrées	2 966	-204	2 762

6.3.2. Impacts sur les principaux agrégats du bilan consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2013 publié	Première application IFRS 11	31/12/2013 retraité
Actifs non courants	137 038	-15 835	121 203
Actifs courants	26 662	-722	25 940
Dettes financières	43 886	-7 733	36 153
Impôts différés passif	29 633	-3 094	26 538
Autres passifs	17 098	-2 400	14 697
Autres provisions	607	-209	398
Fournisseurs	3 253	-203	3 050

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2013 publié	Première application IFRS 11	31/12/2013 retraité
Actifs non courants	128 519	-13 448	115 071
Actifs courants	31 739	-1 055	30 684
Dettes financières	46 893	-8 742	38 151
Impôts différés passif	27 836	-2 914	24 922
Autres passifs	14 241	-2 112	12 129
Autres provisions	595	-136	459
Fournisseurs	4 561	-232	4 329

Note 7. Notes relatives au bilan et au compte de résultat**7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

Variation des valeurs brutes						
En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	36 612	0	0	0	5 313	41 925
Autres immobilisations incorporelles		700				700
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
Total	37 602	700	0	0	5 313	43 615
Variation des amortissements						
En Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissements	0	0	0	0	0	0
Total des amortissements	0	0	0	0	0	0
Total net	37 602	700	0	0	5 313	43 615

Les droits au bail sont évalués par un expert immobilier à chaque clôture.

Les écarts d'acquisition ont été déterminés et ne sont plus amortis. Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36. Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 30 juin 2014.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT**7.2.1. Evolution des immeubles de placement**

Variation des valeurs brutes						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
Immeubles de placement	90 522	7 565	0	-9 700	2 924	91 312
Agencements constructions	5 590	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	1 804	2 536	0	-290	0	4 049
Total valeurs brutes	97 915	10 101	0	-9 990	2 924	100 951
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	3 201	12	0	0	0	3 213
Total des amortissements	3 201	12	0	0	0	3 213
Immobilisations corporelles nettes	94 714	13 013	0	-9 990	2 924	97 738

EURASIA GROUPE – 30 JUIN 2014

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit a recours à des contrats de location-financement.

Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 15 704€ au 30 juin 2014 (juste valeur).

Les immeubles de placement sont évalués par un expert immobilier indépendant.

7.3. STOCKS

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2014	Provisions 30/06/2014	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Matières premières et fournitures	34		34	92
Stocks immobiliers	7 543	0	7 543	10 241
Total des stocks	7 577	0	7 577	10 333

Le stock immobilier représente le coût historique des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés détenus par :

- la SNC CENTRE EURASIA sur le site du Havre.
- La Société Civile de Construction Vente H.D. à Bagnolet, quartier de la Noue.
- La SNC « Les jardins du Bailly » à Saint-Denis.

Les principales évolutions intervenues au cours du semestre s'analysent comme suit :

	SNC CENTRE EURASIA	SCI BONY	H.D.	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 1/1/2012	7 459				7 459
+ travaux réalisés en 2012	477				477
+ autres coûts	1 795				1 795
- coût de revient lot vendu	-2 198				-2 198
Stocks au 31/12/2012	7 533	0	0	0	7 533
+ Variation de périmètre				1 079	
+ Coûts d'achats / travaux	1 677	84	1 149	150	3 060
- Coût de revient ventes	-1 412			-19	-1 431
Stocks au 31/12/2013	7 798	84	1 149	1 210	10 241
+ Variation de périmètre					
+ Coûts d'achats / travaux	1 296		705	113	2 114
- Coût de revient ventes	-4 812				-4 812
Stocks au 30/06/2014	4 282	84	1 854	1 323	7 543

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/06/2014	Provisions 30/06/2014	Valeur nette au 30/06/2014	Valeur nette au 31/12/2013
Clients et comptes rattachés	11 094	-1 108	9 986	7 325
Créances sur opérations immobilières en cours	35		35	2 900
Avances et acomptes sur cdes	2		2	39
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	6 393	0	6 393	1 006
Autres créances	5 508	0	5 508	4 002
Charges constatées d'avance	69		69	167
Total des autres créances	12 007	0	12 007	8 114
Total des créances d'exploitation	23 101	-1 108	21 993	15 439

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours du premier semestre 2014.

7.5.2. Réserves

Au 30 juin 2014, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2014.

7.5.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA GROUPE sont détenues par le groupe. Elles ont été portées en diminution des réserves consolidées.

Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours du premier semestre 2014.

7.6 DETTES FINANCIERES

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

en milliers €	solde 30/06/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2013	Variation
Emprunts bancaires	28 281	27 405	16 358	11 047	876	14 729	13 552
Contrats location financement	5 822	4 521	-1 017	5 538	1 301	13 862	-8 040
Concours bancaires	156	0	0	0	156	363	-207
Dépôts de garantie	5 212	4 665	4 665	0	547	5 011	201
Autres dettes financières	10 916	8 781	8 758	23	2 135	9 921	995
Total des dettes financières	50 387	45 372	28 765	16 607	5 016	43 886	6 501

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an.

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	Solde 30/06/2014	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Provisions pour charges	398	0	0	0	398
Dettes sociales	195	0	0	0	195
Dettes fiscales	11 411	0	0	0	11 411
Dettes sur acquisition immeubles de placement	1 673	1 464	1 064	399	209
Dettes sur opérations VEFA	1 975	0	0	0	1 975
Autres dettes	3 929	0	0	0	3 929
Produits constatés d'avance	5 196	0	0	0	5 196
Total des autres passifs	24 777	1 464	1 064	399	23 314

La partie courante des autres passifs a une échéance à moins d'un an.

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Revenus locatifs	10 779	21 689	11 011
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	15 313	2 790	1 784
Autres produits d'exploitation	194	0	0
Total des produits des activités ordinaires	26 287	24 480	12 795

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Juste valeur immeubles	2 924	3 375	1 049
Juste valeur droits au bail	5 312	1 676	521
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	8 236	5 051	1 570

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2013	30/06/2013
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	710	1 366	651
Intérêts des comptes courants d'associés	1	0	
Autres charges	1	36	
Intérêts et charges assimilées (A)	712	1 402	651
Rémunération de la trésorerie et équivalents	22	31	19
Produits des instruments de couverture	0	0	
Produits de trésorerie et équivalents (B)	22	31	19
Montant net des charges financières (A - B)	690	1 372	633

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Impôts exigibles	160	461	373
impôts différés	3 030	2 413	1 106
Impôts différés sur activation déficit	494	344	0
Impôts	3 684	3 219	3 219

Les reports déficitaires existants se sont traduits par la constatation d'un impôt différé actif quand le délai pour en obtenir le recouvrement paraît probable.

8 – Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Aucun mandataire social ne perçoit de rémunération des sociétés du périmètre de consolidation.

8.2. PARTIES LIEES

Monsieur Hsueh Sheng WANG, Président Directeur Général de la société Eurasia Groupe assume le mandat du Président Directeur Général de la société EFI.

- Avec la Société MORGAN LI INVESTMENT GROUP LIMITED, actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote

La société MORGAN LI INVESTMENT LIMITED, a procédé durant les exercices 2012 à 2013 des apports en compte courant d'associé non rémunérés.

Au 30 juin 2014, les apports s'élevaient à 2 737 022 €.

- Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

L'ensemble des comptes courants de Monsieur Wang Hsueh Sheng représentent un total de 758 576 euros au 30 juin 2014.

Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant dette résiduelle (en K€), y compris majoration frais
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1 955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1 150 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2 800K€ + cession dailly des loyers + délégation du contrat d'assurance homme clés sur la tête de monsieur Wang d'un montant de 540 K€	2 980
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2040 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1200 K€ (jusqu'en janvier 2016) + caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3500K€ + cession de créance dailly notifiée pour 3500k€	3 725
SCI BONY	CAISSE D'EPARGNE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution EFI : 2 500 K€ + caution Monsieur Wang : 2 500 K€ + privilège prêteur de deniers pour 2 500 K€	2 793
SCI BONY	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000k€ + délégation / cession dailly des loyers + privilège prêteur de deniers pour 4000k€	4 800
ZEN REAL ESTATE	CAISSE D'EPARGNE ILE DE France	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + Cautionnement personnel de EURASIA GROUPE SA + Cession Dailly non notifiée pendant durée du prêt des loyers.	7 140
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 429
SCI EURASIA	BNP	Privilège de prêteur de deniers	1 405
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	8 890
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1 319
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	3 175
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2 492
100 Avenue Stalingrad	BANQUE ESPERITO SANTO ET DE LA VENETIE	Hypothèque conventionnelle au profit de la BESV	9 600
Total			49 748